

# Årsredovisning

för

Nicolaus Holding AB

556634-3108

Räkenskapsåret

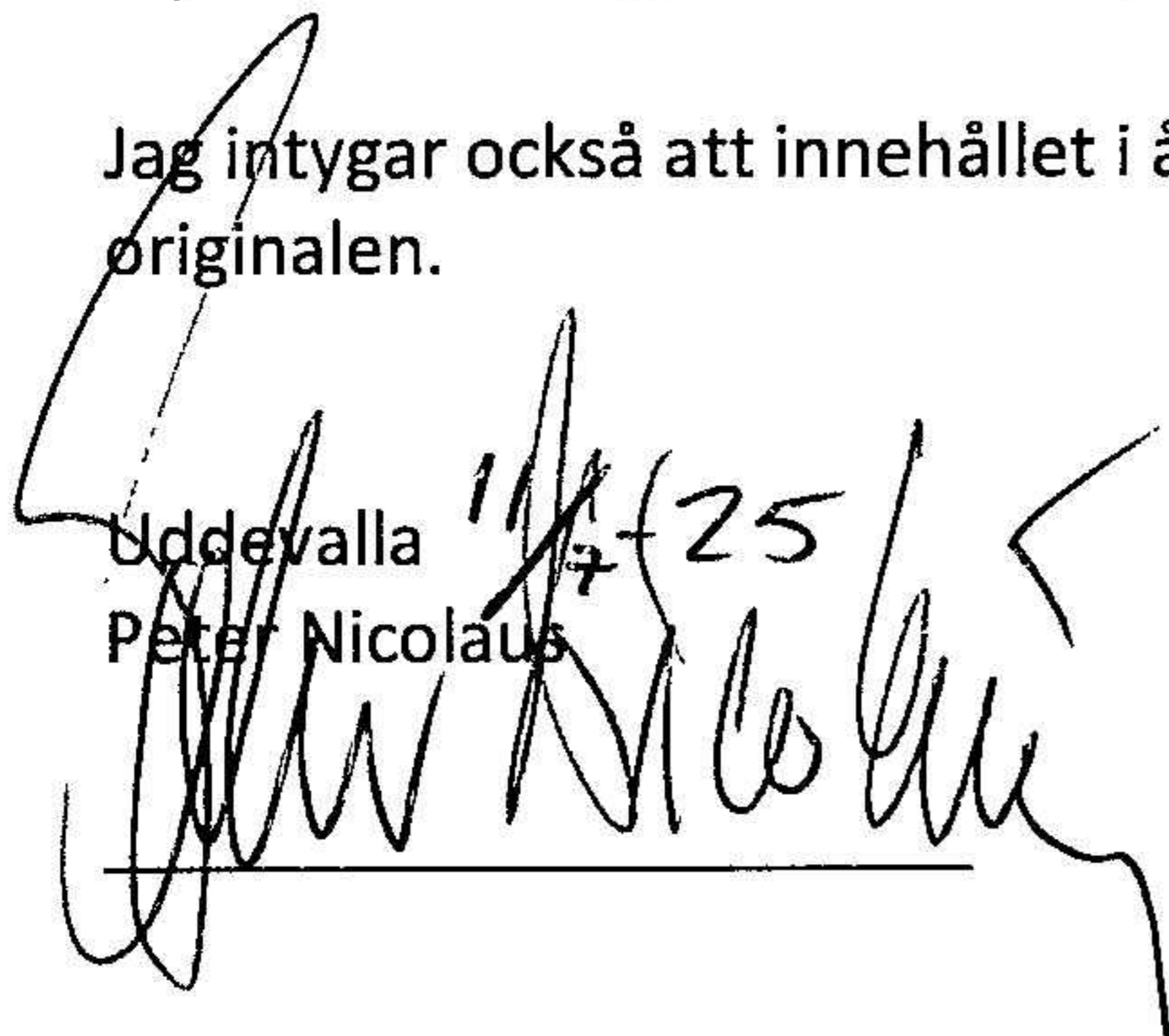
2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nicolaus Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uddevalla 11/7-25  
Peter Nicolaus



2025071436976

Innehållsförteckning	sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Nicolaus Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Uddevalla: Laneberg 1:20 som bolaget förvärvade 2002-11-18 från Skanstorget AB. Bolaget äger fastigheten Utby 5:86 som förvärvades 2023-08-04.

Bolaget har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Det här är företagets 21:te räkenskapsår och det här räkenskapsåret omfattar perioden 2024-01-01 -- 2024-12-31.

#### Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Nico International AS, - organisationsnr: 964657-580 med säte i Ås, Norge, där även övergripande koncernredovisning utförs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 923	1 924	1 902	1 821	1 802
Resultat efter finansiella poster	-6 277	669	411	690	162
Soliditet (%)	27	26	30	28	34
Balansomslutning	19 803	25 833	16 909	16 557	11 812

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 970 000	2 099 822	532 067	5 601 889
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		532 067	-532 067	0
Aktieägartillskott		5 934 000		5 934 000
Årets resultat			- 6 277 987	-6 277 987
	2 970 000	8 565 889	-6 277 987	5 257 902

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 565 889
årets förlust	-6 277 987
	<hr/>
	2 287 902
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 287 902
	<hr/>
	2 287 902

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 923 392	1 924 439
Övriga rörelseintäkter		60	120
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 923 452	1 924 559
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 467 456	-1 007 913
Personalkostnader	2	-48 497	-48 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 142	-296 142
Summa rörelsekostnader		-1 812 095	-1 352 173
Rörelseresultat		111 357	572 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 885	224 324
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-5 934 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 229	-127 068
Summa finansiella poster		-6 389 344	97 256
Resultat efter finansiella poster		-6 277 987	669 642
Resultat före skatt		-6 277 987	669 642
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-137 575
Årets resultat		-6 277 987	532 067

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	12 654 845	12 950 987
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 518 105	1 527 826
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 172 950</b>	<b>14 478 813</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	3 310 169	4 913 267
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	175 000	175 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	157 590	4 441 590
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 642 759</b>	<b>9 529 857</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 815 709</b>	<b>24 008 670</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		12 123	0
Övriga fordringar		143 387	6 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		351 035	241 760
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>506 545</b>	<b>247 800</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		481 200	1 438 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>481 200</b>	<b>1 438 668</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>987 745</b>	<b>1 824 043</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR****19 803 454****25 695 138**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 970 000

2 970 000

Summa bundet eget kapital

2 970 000

2 970 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 565 889

2 099 822

Årets resultat

-6 277 987

532 067

Summa fritt eget kapital

2 287 902

2 631 889

Summa eget kapital

5 257 902

5 601 889

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

7 332 631

12 441 130

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 470 000

1 750 000

Övriga skulder

1 300 820

1 045 705

Summa långfristiga skulder

10 093 451

15 236 835

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till koncernföretag

0

326 590

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 044 500

4 284 500

Förskott från kunder

132 946

148 085

Leverantörsskulder

117 064

2 425

Övriga skulder

1 105

1 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

156 486

93 714

Summa kortfristiga skulder

4 452 101

4 856 414

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

19 803 454

25 695 138

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	0,2	0,2

Företaget har ingen anställd personal. Arvode till vicevärd har utbetalats med 50 tkr.

## Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 548 630	15 583 132
Inköp fastigheten Utby 5:86	0	2 965 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 548 630	18 548 630
Ingående avskrivningar	-5 597 644	-5 301 502
Årets avskrivningar	-296 142	-296 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 893 786	-5 597 644
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 654 844</b>	<b>12 950 986</b>
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>12 012 000</i>	<i>11 325 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>2 815 000</i>	<i>1 895 000</i>
	<b>14 827 000</b>	<b>13 220 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 989 172	9 285 313
Bokfört värde mark	3 665 673	3 665 673
	<b>12 654 845</b>	<b>12 950 986</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 861	174 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 861	174 861
Ingående avskrivningar	-174 861	-174 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 861	-174 861
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 527 826	0
Pågående projekt nybyggnation av villor Utby 5:86		1 527 826
Årets nedlagda kostnader nybyggnation av villor Utby 5:86	990 279	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 518 105</b>	<b>1 527 826</b>

## Not 6 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Lån till JR West Fastigheter	4 913 267	4 913 267
Justering ränteintäkt	46 902	0
Omklassificering aktieägartillskott	-1 650 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 310 169</b>	<b>4 913 267</b>

## Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
Omklassificering aktieägartillskott	1 650 000	0
Nedskrivning	-1 650 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 441 590	0
Nedskrivning av aktier i LifeClean	-4 284 000	0
Årets anskaffning	0	4 441 590
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 590</b>	<b>4 441 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>157 590</b>	<b>4 441 590</b>

## Not 9 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	2 914 500	3 683 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 914 500</b>	<b>3 683 500</b>

## Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Företagsinteckning	10 689 000	10 689 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 689 000</b>	<b>10 689 000</b>

Uddevalla, den dagen som framgår av den elektroniska signaturen.

---

Peter Nicolaus  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

---

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Nicolaus, Peter

Styrelseledamot

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-120345

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-06-30 13:44:59 UTC



## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2025-06-30 18:38:49 UTC



2025071436986

Penneo dokumentnyckel: NQHZO-1XWZW-1SBXC-QSZ30-V5EBW-7C8II

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nicolaus Holding AB

Org.nr 556634-3108

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nicolaus Holding AB för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nicolaus Holding AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nicolaus Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara vä-

sentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nicolaus Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nicolaus Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skövde den 30 juni 2025



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor